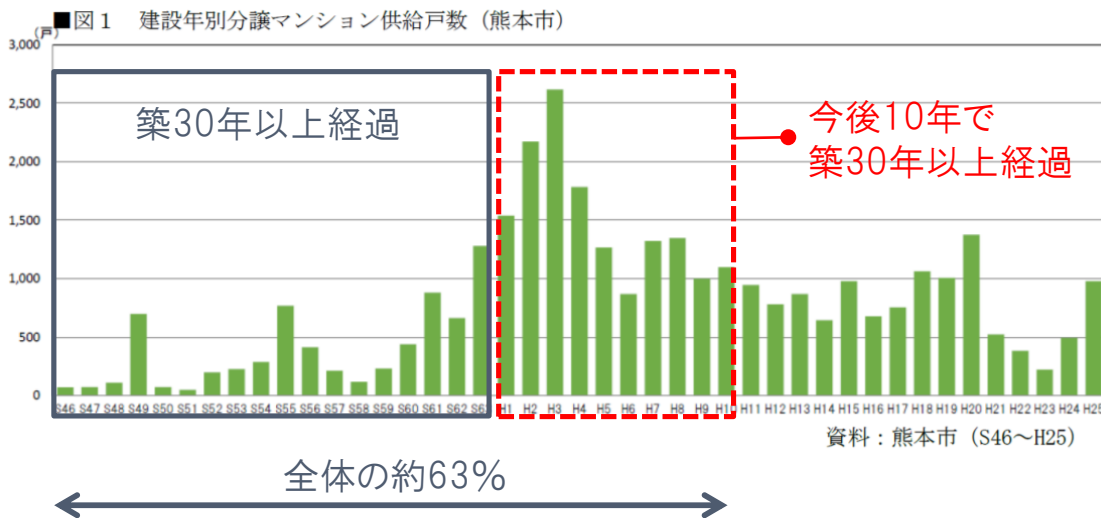


# 分譲マンション適正管理支援事業の 主な手法について

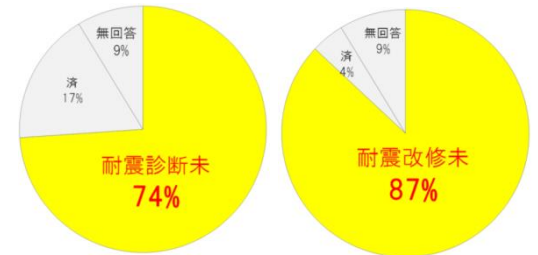
# I 現状

- マンション戸数は約35,000戸(約750棟)→熊本市内**全世帯数の約1割超**
- 旧耐震マンションが約**80棟**存在し、今後**高経年マンションも急増**する
- 居住者の高齢化 → 役員のなり手不足、修繕積立金の**値上げ困難**
- 共同住宅で生活するためのルールである**管理規約**の存在について**認識が無い**

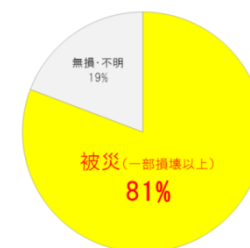
▼建設年別分譲マンション供給戸数（熊本市分譲マンションの管理適正化・再生に関する指針 p.3より）



▼旧耐震マンションのうち、耐震診断や改修を行っていないマンションの割合



▼熊本地震で被災したマンションの割合



## Ⅱ これまでの施策

### ◆ マンション管理相談会（熊本市共催）

マンション管理士会主催の無料相談会を市役所にて開催し、マンション管理運営に関する情報提供を行う。

〔日時〕 毎月第2水曜日 13:30～16:30 〔相談員〕 熊本県マンション管理士会

### ◆ マンション管理士派遣

マンション管理に必要な知識・情報等を提供して、管理組合の自立的運営や適切な管理を支援するとともに、マンションの良好な居住環境の確保を図るためマンション管理士を派遣。

〔派遣管理士〕 熊本県マンション管理士会 〔対象〕 原則、管理組合 〔件数〕 年間10件

### ◆ マンション基礎セミナー

マンションの適正な維持管理の誘導を図るため、NPO法人熊本県マンション管理組合連合会等と協働で開催。

			H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
相談会	回数	(回)	16	21	21	13	13	14	13	11	15	12
	相談者数	(人)	38	63	45	34	39	58	40	39	39+ $\alpha$	48
基礎セミナー	回数	(回)		9	9	8	6	1	1	2	-	-
	相談者数	(人)		152	405	242	145	94	49	146	-	-
管理士派遣	件数	(件)		10	10	11	9	8	8	5	6	7

### ◆ 分譲マンション実態調査（計3回実施：H20,24,29年度）

熊本市と関係協力団体等がそれぞれ連携しニーズにあった支援などを充実させるための基礎資料とすることを目的に実施。平成29年度は、約750棟の管理組合に送付。回答率は25.77%であった。

これまでのマンション施策(相談会・派遣・実態調査)等から判明したこと

共同生活に対する意識の相違

多様な価値観による意思決定の難しさ

利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ

建物構造上の技術的判断の難しさ

区分所有者が、マンション全体の管理運営に無関心



本来マンションは区分所有者自ら管理することが原則であるが

**適正に管理されていない可能性**

## IV 目的・方針

### 目的

マンションの適正管理により良好な住環境・都市環境を形成し  
**安全で上質な生活都市を目指す**

### 方針

区分所有者の

**自主自立による適正な管理・運営のきっかけづくり**

## V 具体策とその効果

### 取組 ① お訪ね情報PR

- ・市職員(嘱託職員)が直接管理組合を訪問
  - 管理組合の役割等の情報提供 / 理事長の把握  
適正管理の必要性への気づきを誘発する

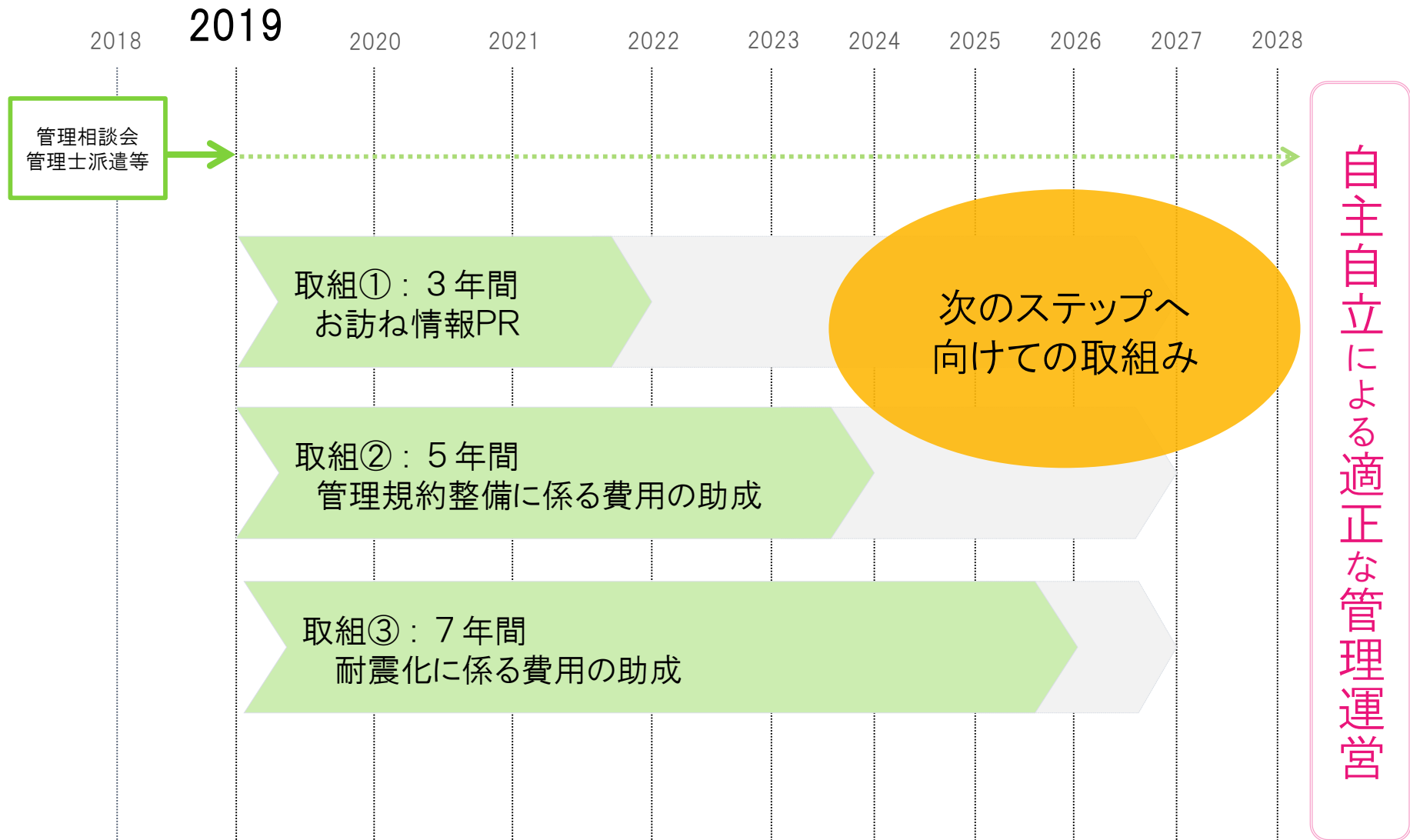
### 取組 ② 管理規約整備に係る費用の助成

- ・規約整備(改正)を実施する際に係る費用を一部助成
  - マンション内でのルールを再確認 / 決議等を行うため集会を開催  
区分所有者の管理意識やコミュニティの向上を図る

### 取組 ③ 耐震化に係る費用の助成

- ・耐震診断や耐震改修を行う際に係る費用を一部助成
  - 今後の地震による被害を軽減 / 区分所有者の防災意識向上

# VI 今後のスケジュール



# VII 取組スキーム

連携強化による自立した適正管理を目指す

